

## Inhalt

Einleitung.....	1
<b>Teil 1: Wohnraum, Grundrente und Finanzakkumulation .....</b>	<b>13</b>
I.    Finanzialisierung.....	13
1.    Finanzialisierung: Theorie und Definition .....	14
2.    Stand der finanzialisierungsbezogenen Forschung .....	17
2.1.    Finanzialisierung aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive .....	17
2.2.    Finanzialisierung von betriebswirtschaftlichen und politischen Praktiken .....	25
2.3.    Soziokulturelle Finanzialisierungsforschung.....	28
2.4.    Zwischenfazit der drei Forschungsansätze.....	29
3.    Bedingungen lokaler Finanzialisierungsprozesse .....	30
II.   Rente, Akkumulation und Urbanisierung .....	35
1.    Rente .....	35
1.1.    Traditionelle und neoklassische Rententheorien .....	36
1.2.    Rententheorie ab den 1970er Jahren .....	38
1.3.    Rente, Wohnraumversorgung und Projektentwicklung .....	40
1.4.    Rente als finance-asset.....	42
2.    Akkumulation und Urbanisierung .....	43
2.1.    Das spatio-temporal fix.....	43
2.2.    Folgen der Finanzialisierung für das Verständnis des spatio-temporal fix.....	45
3.    Folgen der Finanzialisierung für Renten-Theorie: financialized rent (-gaps) .....	46
III.  Immobilienmarkt- und Wohnraumbezogene Finanzialisierungsforschung.....	49
1.    Stand der immobilienmarkt- und wohnraumbezogenen Finanzialisierungsforschung .....	50
2.    Forschungsbedarf der wohnraumbezogenen Finanzialisierungstendenzen .....	56
IV.  Operationalisierung.....	59

<b>Teil 2: Bedingungen der Finanzialisierung in Berlin</b> .....	63
V. Commodification der Finanzverhältnisse.....	65
1. Wandel des Kreditsystems und der Finanzmarktregulierung in Deutschland .....	65
1.1. Das traditionelle deutsche Finanzwesen .....	65
1.2. Übergang zum finanzmarkt-orientierten System .....	66
1.3. Neue Ansätze der Finanzregulierung .....	68
2. Wandel der Immobilieninvestitionen in Deutschland.....	73
2.1. Instrumente und Akteure zur Immobilienfinanzierung.....	73
2.2. Folgen des Wandels im Finanzwesen für die private Immobilienfinanzierung .....	76
2.3. Folgen des Wandels im Finanzwesen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung ..	79
2.4. Die Projektentwicklung im Kontext des Wandels im Finanzwesen.....	86
2.5. Zwischenfazit.....	91
VI. Bedingungen der Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung.....	93
1. Wohnraumproduktion bis zu den 1990er Jahren.....	94
2. Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zwischen 1990 und 2009 .....	98
2.1. Wohnungs- und Bodeneigentumsfragen im Einigungsvertrag.....	100
2.2. Vier Leitmotive der Stadtentwicklung im vereinten Berlin .....	104
2.2.1. Investitions- und Standortpolitik: Zentrumsumbau zur Dienstleistungsmetropole.....	104
2.2.2. Neoliberalisierung der Planung: Große Wohnungsbaugebiete.....	120
2.2.3. Reurbanisierung: Sanierungsgebiete, Eigentumsstrategie und Planwerk Innenstadt..	128
2.2.4. Commodification des Sozialwohnungsbaus.....	142
2.3. Zwischenfazit.....	151
3. Wohnraumversorgung seit 2009 .....	154

<b>Teil 3: Beispiele der Projektentwicklung</b> .....	163
VII. Projektentwicklung in der nördlichen Luisenstadt.....	164
1. Das Gebiet Luisenstadt/Spittelmarkt.....	164
1.1. Historische Entwicklung bis zum Mauerfall.....	166
1.2. Das Gebiet seit der Vereinigung.....	169
1.2.1. Planerische Auseinandersetzungen mit dem Gebiet.....	169
1.2.2. Ersten städtebaulichen Vorstellungen.....	170
1.2.3. Erste Entwicklungsphase (1992-1996): Concordia Bau und Boden AG.....	175
1.2.4. Planungsgeschehen 1996-2010.....	181
1.3. Rolle in der neuen Wohnungspolitik.....	186
2. Übersicht der untersuchten Projekte.....	188
VIII. Darstellung ausgewählter Projekte.....	193
3.1. Van Caem Projects: Fellini Residences.....	193
3.2. Grimm Holding: Grimm's Hotel und Apartmenthaus Seydelstraße.....	203
3.3. Groth Gruppe: Neue Grünstraße.....	210
3.4. Berlanto / B5+S8: Seydel & Beuth.....	221
3.5. Pandion AG: Pandion First / Pandion Cosmopolitan.....	227
3.6. Formart/Instone: Luisenpark.....	236
IX. Praxis einer finanzialisierten Projektentwicklung.....	245
1. (Städtebauliche) Merkmale der neuen Wohnungsbauprojekte.....	245
2. Neue Akteurskonstellationen.....	255
3. Finanzialisierung der Geschäftsstrategien.....	270
4. Planerischen Vorgaben und städtebauliche Leitbilder.....	275
X. Fazit.....	281
Anhang.....	287
Literaturverzeichnis.....	373
Abbildungsverzeichnis.....	401
Danksagung.....	403